

**MODERNE BÜROFLÄCHE MIT BALKON IM HERZEN VON  
1030 WIEN – JETZT MIETEN!**



**Objektnummer: 6352/2279**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Gesamtfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,55
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.039,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.139,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	227,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.100,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

**AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1











## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Büro- oder Praxisfläche in bester Lage von 1030 Wien! Diese gepflegte Immobilie im 2. Obergeschoss bietet Ihnen auf 62 m<sup>2</sup> eine ideale Grundlage, um Ihre beruflichen Visionen zu verwirklichen.

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes**: [hier klicken](#)

Mit insgesamt vier hellen und freundlichen Zimmern ist diese Fläche perfekt geeignet für Büros, Praxen oder kreative Arbeitsräume. Die moderne Einbauküche ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Verpflegung während Ihrer Arbeitszeiten und die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, egal zu welcher Jahreszeit.

Ein ganz besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Westbalkon, der Ihnen nicht nur einen herrlichen Ausblick bietet, sondern auch Platz für entspannende Pausen im Freien schafft. Hier können Sie nach einem produktiven Arbeitstag die Abendsonne genießen oder einfach frische Luft schnappen.

Die gesamte Einheit ist mit elegantem Laminatboden ausgestattet, der nicht nur ästhetisch ansprechend ist, sondern auch pflegeleicht und langlebig. Die flexiblen Trennwände aus Gipskarton ermöglichen es Ihnen, die Räumlichkeiten nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu gestalten.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn direkt vor der Tür sind Sie bestens vernetzt. Auch ein Bahnhof sowie der Autobahnanschluss sind schnell erreichbar, was die Anreise für Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen unkompliziert macht.

Die Umgebung bietet darüber hinaus eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle wichtigen Dienstleistungen und Einrichtungen bequem erreichen können. Ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls in der Nähe und bieten Ihnen zusätzliche Möglichkeiten für Besorgungen oder Mittagspausen.

Mit einer monatlichen Miete von nur 1.368,00 € ist diese Immobilie nicht nur ein attraktiver Arbeitsplatz, sondern auch eine kluge Investition in Ihre berufliche Zukunft. Nutzen Sie die Gelegenheit, in dieser dynamischen und lebendigen Umgebung Fuß zu fassen.

Zögern Sie nicht, uns für eine Besichtigung zu kontaktieren und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Büro- oder Praxisfläche überzeugen! Ihr neues Arbeitsumfeld wartet auf Sie.

**Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43**

**650 2503239.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap